

República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA (2590).

FECHA DE OTORGAMIENTO: DOCE (12) DE AGOSTO DE 2022.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO
FIDEICOMISO VALLE DE TURIN NIT. 805.012.921-0

REPRESENTADA POR JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ 12.137.329

CONSTRUESPACIOS S.A.S. NIT. 900.718.985-7

REPRESENTADA POR ALIX CANÓN LAMILLA 1.075.212.554

COMPRADOR(A)(ES)

JHONATAN ALEJANDRO MAHECHA GUERRA 1.054.546.020

CODIGO DE LA NOTARIA 410010001.

ESPECIFICACION

VALOR DEL ACTO

COMPROVENTA \$127.500.000

CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SIN CUANTIA

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 200-277601.

CEDULA CATASTRAL: 000200000111531000000000 (INVOLUCRADO).

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 41 SUR NÚMERO 37-176 - CASA
28 MEDIANERA MANZANA J - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN
ETAPA III.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA - HUILA.

En la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, A DOCE (12)

PO004802639

PC053999472

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO

del mes de AGOSTO del año Dos Mil Veintidós, (2.022), al Despacho de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, cuyo Notario Titular en ejercicio es el Doctor **LUIS IGNACIO VIVAS CEDEÑO**. *****

Comparecieron quienes dijeron ser, a. **JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificado con cédula de ciudadanía número 12.137.329 expedida en Neiva, quien obra en nombre y en representación de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, con NIT. 800.155.413-6, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, legalmente constituida mediante escritura pública número 1376 del 19 de FEBRERO de 1992, otorgada en la Notaría Décima de Cali, distinguida con la matrícula mercantil número 01908951 del 30 de JUNIO de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante **RESOLUCIÓN No. 1017** del 19 de MARZO de 1992, en su condición de Apoderado Especial, en virtud del poder especial otorgado por el Representante Legal **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá D.C identificado con cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 expedida en Bogotá D.C, de cuya vigencia y términos se hace plenamente responsable, documento que se adjunta para su protocolización, todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal, documentos que se adjuntan para su protocolización, sociedad fiduciaria que en el presente acto obra única y exclusivamente como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, con NIT. 805.012.921-0, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMISO TRADENTE**.

b. **ALIX CAÑON LAMILLA**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificada con cédula de ciudadanía número 1.075.212.554 expedida en Neiva, quien obra en nombre y en representación de **CONSTRUESPACIOS S.A.S.**, con NIT. 900.718.985-7, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Neiva (H), legalmente constituida mediante Acta de fecha 01 de Abril de 2014 de la Asamblea Constitutiva, inscrita el 04 de ABRIL de 2014, bajo el número 37867 del libro IX en la Cámara de Comercio del Huila, en virtud del poder especial otorgado por el Representante Legal



Hoja No 2.

DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificado con cedula de ciudadanía número 12.131.272 expedida en Neiva, de cuya vigencia y términos se hace plenamente responsable, documento que se adjunta para su protocolización, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, documento que se adjunta para su protocolización, responsable de desarrollo del “CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN”, quien se denominará **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

c. **JHONATAN ALEJANDRO MAHECHA GUERRA**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificado con cédula de ciudadanía número 1.054.546.020 expedida en La Dorada, estado civil **CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestaron: -----

PRIMERA - ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha quince (15) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), se celebró entre YEJIEL S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, CONSTRUESPACIOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciaria, el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**.

SEGUNDO: A través de la escritura pública número 2934 de fecha quince (15) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría 39 del Círculo de Bogotá D.C., fue transferido al **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN** a título de beneficio en fiducia mercantil el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria **200-277571** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

TERCERO: Que el **CONTRATO DE FIDUCIA** Mercantil de Administración Inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, cuenta con el siguiente objeto: _____

Panel interfacial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PO004802638

PC053999471

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO

01-09-21 PO004802638

10

K3BA1X0JEM

“CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO: El objeto de este contrato consiste en la constitución de un patrimonio autónomo afecto a las finalidades mencionadas y que este **FIDEICOMISO** cumpla con lo siguiente: -----

- 2.1. Recibir de los **FIDEICOMITENTES**, los bienes y recursos necesarios para el desarrollo del presente contrato. -----
- 2.2. Otorgue la custodia y tenencia del inmueble, en la forma que se establece más adelante. -----
- 2.3. Mantenga la titularidad jurídica de todos los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente, junto con las mejoras e incrementos que se realicen. -----
- 2.4. Reciba para **EL FIDEICOMISO** los recursos que se transfieran del(s) **CONTRATOS DE ENCARGO(S) FIDUCIARIO(S) PREVENTAS PROMOTOR**, una vez cumplidos los requisitos que se establezcan para dar inicio a la fase operativa de cada etapa (en caso que exista pluralidad), los entregue a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del proyecto. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los **CONTRATOS DE CONTRATOS DE ENCARGO(S) FIDUCIARIO(S) PREVENTAS PROMOTOR** de cada etapa (en caso que exista pluralidad), **ACCION** procederá a reintegrar a **LOS ADQUIENTES**, de cada etapa, los recursos que se encuentren bajo su administración a través de dicho encargo. -----
- 2.5. Recibir y administrar los recursos dinerarios que reciba por parte de **EL(LA)(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** o terceros, en la forma que se establece a continuación. -----
 - a. Los que entreguen los adquirentes, serán manejados en un encargo de inversión en el **FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO** y girados conforme con las instrucciones que para el efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los rendimientos financieros que generen dichos recursos, serán utilizados para el desarrollo del **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. -----
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los adquirentes les otorguen. -----
 - c. Los créditos que contrate **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con el financiador o los financiadores, deberán ser girados directamente al **FIDEICOMISO** y se manejarán en un encargo fiduciario de Inversión en el **FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO**. -----

República de Colombia



Hoja No 3.

d. Los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2.6. Permite al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, el proyecto de vivienda de interés social en el inmueble o en los inmuebles que se transfieran con posterioridad, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto.

2.7. Transfiera como vocera del **FIDEICOMISO** el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes del proyecto, a quienes corresponda de conformidad con las promesas de compraventa que se suscriban, para lo cual suscribirá las escrituras públicas correspondientes junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2.8. La Sociedad Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO** coadyuvará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Social".

CUARTO: Que el **CONTRATO DE FIDUCIA** Mercantil de Administración Inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN** fue modificado por documentos privados de fechas primero (1) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) y veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018).

QUINTO: En desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, ni **ACCIÓN** ni el **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, actuaron en calidad de constructores, ni intervenidores, ni desarrollador es del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien es el único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto.

SEXTO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de la suscripción de la promesa de compraventa celebrada con **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respecto de la(s) unidad(es) que es(son) objeto de transferencia de dominio a título de Compraventa, que se legaliza por este

PO004802637

PC053999470

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO

01-09-21 PO004802637

19-05-22 PC053999470

THOMAS GREG & SONS
PW7LE4-SJU
V26UBM12WS

THOMAS GREG & SONS
V26UBM12WS

instrumento en virtud del cual y en su cumplimiento el **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, por instrucción de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procede a transferir el dominio de los inmuebles sobre los cuales recae el presente público instrumento. Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la transferencia de dominio que a título de compraventa que se contiene en las siguientes. -----

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **EL FIDEICOMISO TRADENTE** por instrucción de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

CASA 28 MEDIANERA MANZANA J, que hace (n) parte de **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN ETAPA III**, distinguido con la nomenclatura urbana como **CALLE 41 SUR NÚMERO 37-176**, en la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, la cual consta de dos (2) plantas distribuidas así: -----

PRIMER NIVEL DEPENDENCIAS: Estudio, sala, cocina, comedor, patio de ropa, un (1) baño y un parqueadero. -----

SEGUNDO NIVEL DEPENDENCIAS: Hall, tres (3) habitaciones, dos (2) baños, uno de ellos en la habitación principal, **USO: VIVIENDA UNIFAMILIAR**, con área construida de **92.54 M²** y área privada de **84.29 M²**, sus colindancias son al norte del punto 318 al 319 con una distancia de 6 metros, colinda con lote 3, al oeste del punto 319 al 324 con una distancia de 12 metros, colinda con lote 27, al sur del punto 324 al 325 con una distancia de 6 metros, colinda con vía interna conjunto, al este del punto 325 al 318 con una distancia de 12 metros, colinda con lote 29. -----

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 0.361%. -----

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 200-277601. -----

CEDULA CATASTRAL: 000200000111531000000000 (INVOLUCRADO). -----



Hoja No 4.

PARAgraFO PRIMERO. LINDEROS GENERALES: El CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN se encuentra construido sobre parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 200-277571, denominado como URBANIZACIÓN "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 5, ubicado en la VEREDA EL CAGUÁN, Jurisdicción del Municipio de Neiva, Departamento del Huila, determinado por los siguientes linderos: Se parte del punto 18a en dirección noroccidente a una distancia de 28.51 metros hasta el punto 22f lindando con el área de afectación A2, se continúa en la misma dirección a una distancia de 29.13 metros hasta el punto 22e lindando con el parque de ciudad PC1, se continúa en la misma dirección a una distancia de 92.36 metros hasta el punto 22d lindando con el área de afectación A2, se continúa en la misma dirección a una distancia de 24.76 metros hasta el punto 22c lindando con el área de afectación A2, se continúa en la misma dirección a una distancia de 18.78 metros hasta el punto 22b, se continúa en dirección norte a una distancia de 63.88 metros hasta el punto 22a lindando con la calle 41 sur, se gira en dirección oriente a una distancia de 143.21 metros hasta el punto 22 lindando con la calle 41 sur, se gira en sentido suroriente a una distancia de 12.86 metros hasta el punto 21, se gira la glorieta una distancia de 43.69 metros hasta el punto 20 lindando con la carrera 40, se continúa en la misma dirección a una distancia de 9.43 metros hasta el punto 19, se continúa en dirección suroriente a una distancia de 125.16 metros hasta el punto at lindando con la carrera 40, se gira en sentido suroccidente a una distancia de 7.46 metros hasta el punto as lindando con la calle de acceso 3, se continúa en la misma dirección a una distancia de 73.46 metros hasta el punto ar lindando con la calle de acceso 3, se gira la glorieta a una distancia de 31.52metros hasta el punto aq lindando con la manzana 4, se continúa en dirección sur occidente a una distancia de 98.21 metros hasta el punto de partida 18a lindando con la súper manzana 4.

PARAgraFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a

PO004802636

PC053999469

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENC
NOTARIO

01-09-21 PO004802636

01-09-21

ETTRVNS9GM
9DFOYGLJHB

19-05-22 PC053999469

19-05-22

THOMAS GRIES & SONS

que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAgraFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de área, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto.

PARÁgraFO TERCERO: La transferencia como cuerpo cierto no exonera de responsabilidad al **VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al respecto, ni implica renuncia a los derechos o facultades de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARAgraFO CUARTO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente, el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARÁgraFO QUINTO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades transferidas, las zonas comunes y las dependencias que le entregan **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARAgraFO SEXTO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficialia y arquitectónica del (los) inmueble(s) objeto de este contrato, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos son

República de Colombia



Hoja No 5.

una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Las partes del presente instrumento, reconocen y aceptan que el único y exclusivamente responsable por el desarrollo y ejecución del **PROYECTO** inmobiliario es **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tiene a su cargo las obligaciones inherentes a la del enajenador de vivienda, exonerando de forma expresa a **ACCIÓN Y/O EL FIDEICOMISO** por cualquier responsabilidad que de ello se pueda derivar.

PARÁGRAFO OCTAVO. ENAJENADOR DE VIVIENDA NUEVA: Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva única y exclusivamente a **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. Se tendrán por estas las obligaciones que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011 y Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas este contrato.

SEGUNDA. PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del tres (03) de agosto de 2001, mediante escritura pública número 1737 del 13 de JULIO 2018, otorgada en la Notaria Quinta de Neiva, aclarada mediante escritura pública número 2863 del 24 de OCTUBRE de 2018, otorgada en la Notaria Quinta de Neiva, y adicionada al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública número 1254 del 31 de AGOSTO de 2020, otorgada en la Notaria Primera de Neiva, inscritas al folio de matrícula inmobiliaria número 200-277601 en la

**LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO**

01-09-21 PO004802635
19-05-22 PC053999468
2020A5PD1Y
KSBVZ5PMQR
THOMAS GREG & SONS

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) a cumplir y respetar, como a contribuir a las expensas correspondientes, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La enajenación de los inmuebles descritos y alinderados comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN** o en sus modificaciones, aclaraciones o reformas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las reglamentaciones de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles objeto del presente contrato, así como las escrituras de Integración, adición, modificación o reforma al mismo que fueren necesarias y quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones allí contenidas al igual que sus causahabientes a cualquier título y se obliga(n) especialmente desde la fecha de entrega de los inmuebles al pago oportuno de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, etc -----

PARÁGRAFO TERCERO: **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) incondicionalmente al **VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o a las personas que este señale a permitir la utilización de zonas comunes externas o internas de Conjunto, para desarrollar las respectivas obras hasta la finalización total de la construcción y a permitirle el libre acceso tanto a la Sala de Ventas y/o apartamento modelo para la labor de ventas y publicidad de los inmuebles que conforman el gran proyecto. -----

PARÁGRAFO CUARTO: **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, solicitará el correspondiente desenglobe de las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN** ante la entidad competente, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman. -----

República de Colombia



Hoja No 6.

TERCERA. TRADICIÓN: a. El lote de terreno en mayor extensión, por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil hecha por **YEJIEL S.A.S.**, mediante escritura pública número 2934 de fecha 15-09-2017 de la Notaria 39 de Bogotá D.C., inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, al folio de matrícula inmobiliaria número **200-277571**.

b. Posteriormente, El lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **200-277571**, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la escritura pública No. 1737 de fecha 13 de Julio de 2018 de la Notaria Quinta de Neiva, aclarada mediante escritura pública No. 2863 de fecha 24 de Octubre de 2018 de la Notaria Quinta de Neiva, y adicionado al Régimen de propiedad Horizontal mediante escritura pública número 1254 del 31 de Agosto de 2020 de la Notaria Primera de Neiva, resultando el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN**, correspondiendo a la(s) Unidad(es) objeto de la venta el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **200-277601** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, no es ni constructor, ni interventor, ni gerente del **PROYECTO** o responsable por los aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y en consecuencia no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad del **VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del proyecto, por la ejecución del mismo, así como de cualquier obligación y/o responsabilidad que surja de este, de acuerdo con lo previsto en el **CONTRATO DE FIDUCIA** mercantil originario del patrimonio autónomo.

CUARTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de

PO004802634

PC053999467

**LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO**

01-09-21 PO004802634
19-05-22 PC053999467

LSXMK283Q
KB2LQCPGJ
THOMAS ERICK & SONS
THOMAS ERICK & SONS

condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). -

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** Mercantil, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN** y, por su parte, **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedó obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las **ACCION** es legales que correspondan. -

PARAGRAFO SEGUNDO: En todo caso corresponde el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, conjunta y solidariamente a **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura. -

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado para el(s) inmueble(s) vendido(s) es por la suma de **CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$127.500.000)**, de los cual **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ha cancelado de la siguiente forma: -

- a. La suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$47.250.000)**, la cual fue cancelada con recursos propios. -
- b. La suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$54.000.000)**, girados por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, que incluye de manera global los ahorros obligatorios, cesantías, intereses de los aportes e intereses de las cesantías, registrados en la cuenta individual del comprador **JHONATAN ALEJANDRO MAHECHA GUERRA**, en su categoría de **SUBINTENDENTE**, que se encuentran en la **CAJA PROMOTORA DE**

República de Colombia



Hoja No 7.

VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

c. La suma de **VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$26.250.000)**, por concepto de subsidio de vivienda otorgado a **JHONATAN ALEJANDRO MAHECHA GUERRA**, en su categoría de **SUBINTENDENTE**, por el gobierno nacional a través de la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago, acompañada de la escritura pública de venta registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como comprador, por lo cual éste autoriza desde ya a que el subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado a **EL FIDEICOMISO TRADENTE** previa disponibilidad presupuestal, una vez la Fuerza a la que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza desde ya a la CAJA, con la suscripción de la presente escritura pública, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago de los valores que por concepto de ahorros, cesantías, intereses, compensación y subsidio se registren en su cuenta individual. ---

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la forma de pago, las partes renuncian al ejercicio de la acción emanada de la condición resolutoria derivada de la forma de pago de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, las partes declaran bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

PO004802633

PC053999466

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO

01-09-21 PO004802633

19-05-22 PC053999466

THOMAS GREG & SONS.
FRX0128W4L
MSX4KF23NB

1. Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. -----
2. No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autorizan a la Notaría, para que haga entrega de las copias del presente instrumento a **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el fin que este una vez le cancelen los derechos de registro, realice la mencionada diligencia de registro. -----

PARÁGRAFO QUINTO: El control de los ingresos a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad del **VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su condición de responsables del **PROYECTO**, siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN** el ejercicio de las **ACCION** es correspondientes una vez se lo solicite **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. -----

SEXTA. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública. -----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en cumplimiento de lo reglado por el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha han cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la presente escritura **EL(LA)(LOS)**



Hoja No 8.

COMPRADOR(ES) asumirá(n) todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

SÉPTIMA. SERVICIOS PÚBLICOS, EXPENSAS COMUNES E IMPUESTOS: EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) de los inmuebles objeto de este contrato con los servicios públicos de energía eléctrica, aseo, acueducto, alcantarillado, a paz y salvo por concepto de cuotas de administración y expensas comunes e impuestos, hasta la fecha de entrega real y material. A partir de esa fecha EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se hace(n) responsable(s) del pago generado por la prestación de los mencionados servicios públicos, cuotas de administración y expensas comunes e impuestos. **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**, en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del FIDEICOMISO ni como Sociedad Fiduciaria, asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento a EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los derechos de conexión y puesta en servicio de los servicios públicos serán a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), costos que cobrará la respectiva empresa que preste este servicio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La solicitud de la línea telefónica, su instalación, conexión y activación será a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos

PO004802632

PC053999465

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO

01-09-21 PO004802632
19-05-22 PC053999465

1 RTVICOTYN
BME6YWFBLX

THOMAS GRIES & SONS

dispusieren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTA: Salvo casos de culpa o negligencia de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable de las demoras en que puedan ocurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación, y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado y energía.

PARÁGRAFO QUINTO: El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del(los) inmueble(s) vendido(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de entrega real y material del inmueble, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

OCTAVA. GARANTÍAS: En el acta de entrega y recibo de los inmuebles, se establecerán los mismos términos y condiciones establecidos en esta escritura, dentro de los cuales **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no responderá por daño o deterioro ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que realice(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las unidades privadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, acabados, materiales y demás elementos y bienes muebles serán responsabilidad del comprador.

PARÁGRAFO TERCERO: Es entendido que **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará la construcción de los inmuebles con las especificaciones ofrecidos en el proyecto, pero podrá modificarlos, sustituirlos y/o



Hoja No. 9.

reemplazarlos en todo o en parte por acabados similares y de igual o superior calidad, cuando no le fuere posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO CUARTO: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales para acabados, **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no garantizará la exactitud en los tonos de cerámicas, pintura y madera para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares.

PARÁGRAFO QUINTO: En ningún caso los términos de garantía podrán exceder a un (1) año.

PARÁGRAFO SEXTO: **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá conforme a la ley civil por la calidad de los materiales utilizados en la obra, por las fallas de la construcción, y por los daños que se originen por asentamiento del conjunto por el término de un año y cederá las garantías otorgadas por los fabricantes de equipos como bombas, calentadores, estufas etc. En los términos ofrecidos por el fabricante o proveedor.

NOVENA. ENTREGA: De conformidad con las definiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del citado **FIDEICOMISO** hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el día acordado entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin exceder los 30 días hábiles después de firmada la presente escritura pública. La entrega se realizará mediante Acta suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En el Acta de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

Luis Ignacio Vivas Cedeno
NOTARIO

01-09-21 PO004802631
19-05-22 PC053999464
LSV009IE16
P73EOBXYUZ
Thomas Greg & Sons
Folillas Greg & Sons

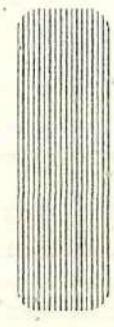
PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de entrega aquí pactada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta escritura serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por el término que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del Código Civil y artículo 953 y ss del Código de Comercio).

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante el término convenido para la entrega, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble transferido en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte.

DECIMA. GASTOS: Los gastos notariales, que ocasione esta escritura de compraventa correrán por cuenta de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por mitad. Los impuestos de beneficencia y registro que ocasione la escritura pública de compraventa, así como



Hoja No 10.

los gastos notariales e impuestos de beneficencia y registro de la escritura de hipoteca, si fuere del caso, y su correspondiente cancelación serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

DECIMA PRIMERA: EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radicó ante la Alcaldía Distrital, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de radicación 007 del 19-07-2018, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

DECIMA SEGUNDA. PATRIMONIO DE FAMILIA: Manifiesta **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que el(s) inmueble(s) objeto de este Contrato, aplica para vivienda de interés social en los términos de las Leyes novena (9^a) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3^a) de mil novecientos noventa y uno (1.991), 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9^a de 1.989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3^a de 1.991, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su esposa **LUISA FERNANDA LOPEZ GARCIA**, y de los hijos que llegare a tener en un futuro, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas.

PO004802630

PC053999463

Luis Ignacio Vivas Cedeño
NOTARIO

01-09-21 PO004802630
19-05-22 PC053999463

THOMAS GRIEG & SONS.
NIVEDOPTER1
LOM5D639EI

DECIMA TERCERA: Declaran irrevocablemente los comparecientes que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, con la transferencia del derecho real de dominio que se está realizando a través de la presente escritura pública, la efectúa en cumplimiento de la instrucción impartida por **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, al mencionado **FIDEICOMISO**.

DECIMA CUARTA: Manifestaciones de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (manifiesta que se obliga a: a) Salir al saneamiento de lo vendido en la forma establecida en este contrato. b) Responder ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la construcción del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega material del(los) inmueble(s) y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. c) Entregar (el)los inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, por servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de la entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa. d) Cumplir con todas las obligaciones a su cargo como **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como las consignadas en este instrumento, o sea, que acepta especialmente la responsabilidad que le asiste en cuanto a defectos en la construcción y manifiesta que responderá directamente por ellos y que, en todo caso, sustituirá económica, procesal y extraprocesalmente a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN** y en el evento de ser requerid(a)os por los conceptos antedichos. e) Saldrá en defensa de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, del **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN** por cualquier tipo de responsabilidad que se les quiera endilgar en forma conjunta, separada o solidaria por los términos del presente acto, ya que éstos corresponden a la realidad y han sido verificados por él. f) **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mantendrá indemne a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su propio nombre y como vocera del referido **FIDEICOMISO** por las actuaciones, trámites, gestiones, acciones u omisiones que se han surtido desde la



Hoja No 11.

celebración y durante la ejecución, del **CONTRATO DE FIDUCIA** por parte del **FIDEICOMITENTE** o cualquier tercero facultado o no para tales fines. g) **FIDEICOMITENTE:** Declara a paz y salvo a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como sociedad fiduciaria y como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución de los contratos de fiducia mercantil que originaron la constitución del referido **FIDEICOMISO**, y por la transferencia que por este instrumento se realiza.

DECIMA QUINTA: Manifestaciones de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que: a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que acepta(n) recibir los inmuebles mediante acta en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes de acuerdo con los Reglamentos de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la fecha y forma de pago y de entrega pactada sobre el inmueble. c) Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las estipulaciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN**, así como a sus reformas y/o modificaciones, al igual que sus causahabientes a cualquier título. d) Que adeuda(n) a **EL FIDEICOMISO TRADENTE** las sumas que por concepto del saldo del precio de los inmuebles que por esta escritura se le vende, y que aparecen señaladas en la cláusula del precio, y que se obliga(n) a pagar en la forma expresada. e) Que manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que los dineros utilizados para pagar el precio de los inmuebles, son producto de actividades lícitas. f) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; g) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal correspondiente al **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN** y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen; h) Suscribe(n) el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que ni **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ni el **FIDEICOMISO** participaron en el desarrollo del proyecto denominado **CONJUNTO**

RESIDENCIAL VALLE DE TURIN propiedad horizontal ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo, en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ni al **FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. i) Declaramos Irrevocablemente nosotros **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con este instrumento público cumple con la totalidad del contrato de promesa de compraventa que suscribimos, al igual, que todas las modificaciones que se hicieron de ésta, también, declaramos tener en forma cierta e indiscutible los términos aquí plasmados. j) Declara(n) a paz y salvo por todo concepto a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora del patrimonio autonomo denominado **EL FIDEICOMISO VALLE DE TURIN**, en consecuencia renuncio (amos) a cualquier acción contra **EL FIDEICOMISO Y/O ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, por lo tanto, cualquier reclamación que pretenda(mos) realizar deberá ser dirigida en contra de **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

DECIMA SEXTA. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN: Que el inmueble que vende no se encuentra afectado a vivienda familiar y que el mismo en la actualidad no ha enajenado el 51% de los coeficientes de copropiedad y por tanto no ha entregado los bienes y/o las áreas comunes a la administración del Conjunto a fin de dar cumplimiento al artículo 52 de la ley 675 del 2001, razón por la cual no presenta certificación de esta administración y no se han causado expensas por este concepto, por tanto entrega el inmueble a paz y salvo por todo concepto y no se protocoliza copia del reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a lo ordenado por el Decreto 2106 del 22 de noviembre del 2019.

DECIMA SÉPTIMA. EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR
adjunta Certificación Técnica de Ocupación que exige el Decreto 945 del 05 de junio

República de Colombia



Hoja No 12.

de 2017 y la ley 1796 del 13 de Julio de 2016.

Presente, JHONATAN ALEJANDRO MAHECHA GUERRA, de las condiciones civiles y personales ya enunciadas, quien(es) comparece(n) como **COMPRADOR(A)(ES)**, y obrando en la(s) calidad(es) señalada(s), y manifestó:

a. Que aceptan esta escritura en las proporciones señaladas y en especial, la transferencia que ella contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

b. Que conocen, aceptan y se obligan a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentran sometido el inmueble que adquiere; así mismo se obliga al pago de las cuotas de Administración que correspondan a prorrata del inmueble objeto de la transferencia en proporción a los porcentajes de copropiedad señalados en el reglamento de copropiedad a partir de la entrega del inmueble.

c. **OBLIGACION ESPECIAL DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**: Por adquirirse la vivienda mediante concesión de un Subsidio otorgado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, con destinación específica para la adquisición de la misma, el comprador se obliga a no enajenar la vivienda que por medio de este instrumento adquiere en el término de dos (2) años, contados a partir del registro de la presente escritura, así como no podrá rescindirse o resolverse el contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, definidas por el reglamento de la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**. El subsidio de vivienda será restituible a la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR** cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda antes de los dos (2) años desde la fecha de su asignación, caso en el cual la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR** está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor, como lo establece los Artículos 2.6.2.1.1.1.16, del Decreto 1070 de 2015 y Circular No. 351 del 31 de Mayo de 2022 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y que manifiestan:

"TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA: El beneficiario

del subsidio para vivienda se obliga a no transferir el dominio de la solución de vivienda antes de haber transcurrido dos (2) años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico de la Caja fundamentado en razones de fuerza mayor". (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

"RESTITUCION DEL SUBSIDIO: Cuando de conformidad con las normas que rigen la materia haya lugar a la restitución del subsidio para vivienda por parte de un afiliado, este deberá restituirse a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor IPC, registrado entre la fecha de recibo de subsidio y la de restitución, en un término de tres (3) meses, contados a partir de la solicitud de reintegro". (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

DECLARACIONES JURAMENTADAS SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996.

Indagado(a)(s) **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)**, manifestó que el (los) inmueble(s) que transfiere **NO ESTA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR**.

Indagado(a)(s) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre su estado civil manifiesta(n) que es **CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, con la señora **LUISA FERNANDA LOPEZ GARCIA**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número **1.075.246.707** expedida en **Nelva**, y declara además que no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el inmueble que adquiere por la presente escritura **SI LO AFECTA**, de acuerdo a la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003; razón por la cual el Notario deja la siguiente constancia:

Previa indagación al compareciente, el inmueble **SI QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, por voluntad expresa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, manifestada en tal sentido.

HASTA AQUÍ LA MINUTA

NOTA. LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE ELABORÓ DE CONFORMIDAD CON LA MINUTA PRESENTADA ANTE ESTA NOTARIA POR SUS OTORGANTES A QUIENES LES FUE PRESENTADA PARA SU ESTUDIO Y QUIENES AL LEERLA



Hoja No 13.

APROBARON SU CONTENIDO POR LO CUAL PROCEDIERON A OTORGARLA CON SU FIRMA Y POSTERIORMENTE FUE AUTORIZADA POR EL NOTARIO.

Se le agregan los comprobantes fiscales correspondientes cuyo texto es el del siguiente tenor:

- Certificados de paz y salvos por concepto de predial unificado y valorización del predio inscrito en el catastro vigente bajo el número **00020000001115310000000000** expedido por la Secretaría de Hacienda de Neiva (H), de fecha 10 de Febrero de 2022 y con vigencia a 31 de Diciembre de 2022, en el cual consta que el referido inmueble tiene un avalúo de **\$10.465.000**.
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía correspondientes.
- Poder especial otorgado a **JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ**.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la **CONSTRUESPACIOS S.A.S.**
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- Rut de **PATRIMONIO AUTONOMO ACCIÓN FIDUCIARIA**.
- Permiso para enajenar.
- Poder especial otorgado a **ALIX CAÑON LAMILLA**.

DATOS PERSONALES. De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012, Régimen General de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaria se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaria al momento del otorgamiento del presente instrumento público, conociendo que dicho sistema de control implementado tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y a la eficacia de los negocios jurídicos celebrados, para lo cual los comparecientes autorizan al Notario Primero del Círculo de Neiva, el tratamiento de los datos personales que proporcionen, si son datos de terceros, declaran que tienen el

poder suficiente para otorgar esta autorización. Los datos personales podrán ser recolectados, almacenados, clasificados, actualizados, usados, suprimidos, transmitidos o transferidos, para el cumplimiento de las funciones y obligaciones de los notarios, la prestación de los servicios notariales de acuerdo con el Estatuto del Notariado (Decreto 960 de 1970) y demás regulación jurídica vigente; para las demás finalidades que establezca la ley para el caso específico; y las establecidas en las Políticas de Tratamiento de Datos Personales del Notario, disponibles en www.notaria1neiva.com.co. Son derechos de los titulares de datos personales: conocer, actualizar, y rectificar sus datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

ADVERTENCIA. El notario deja constancia que a los otorgantes se les advirtió sobre el contenido del texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, y que conocen sus consecuencias. Así mismo se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de (l) (los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el que intervino en la inicial y sufragada por el mismo (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970). -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el registro competente dentro del término de dos (2) meses siguientes a partir de la fecha de su otorgamiento (Art. 232 Ley 223 de 1995 y 14 del Decreto 650 de 1996), la aprueban y firman conmigo el suscrito Notario que lo autorizo y doy fe a los otorgantes se les advirtió finalmente que una vez firmado el presente instrumento el notario no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la ley. -----

República de Colombia



Hoja No 14.

El anterior instrumento quedó elaborado en las hojas de papel notarial números:
PO004802639, PO004802638, PO004802637, PO004802636, PO004802635,
PO004802634, PO004802633, PO004802632, PO004802631, PO004802630,
PO004802629, PO004802628, PO004802627, PO008195550.

De lo cual doy fe.

DERECHOS NOTARIALES: 235.314, IVA, 134.901, FONDO, 16150, SUPER, 16150.

Resolución 755 del 26 de Enero de 2022.

La presente escritura fue autorizada para otorgarse en diferentes momentos Art. 9
Decreto 2148/1983.

COMPROVACIÓN 284/ MILAN.

LOS OTORGANTES,

JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ

EN REPRESENTACIÓN DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A Y QUIEN OBRA
UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE TURIN.

ALIX CANON LAMILLA

EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUESPACIOS S.A.S.

Firmada fuera del despacho notarial, Decreto 2148 de 1983, Artículo 12

JHONATAN ALEJANDRO MAHECHA GUERRA

C.C. No. 1054 546020

Estado Civil: CASADO

Dirección y Domicilio: CALLE 17 SUR N° 230-44

Teléfono: 312 562 2158

Actividad Económica: POLICÍA NACIONAL

PO008195550

PC053999459

LUIS IGNACIO VIVAS CEDENO
NOTARIO

07-01-22 PO008195550

19-05-22 PC053999459

F5EG6ZK4H1
C9HJBTE6R7

THOMAS GREG & SONS.
THOMAS GREG & SONS.

E-mail:

EL NOTARIO,

LUIS IGNACIO VIVAS CEDEÑO

